

**KAMU MALLARI TEORİSİ AÇISINDAN
ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİ
YARGITAY VE DANIŞTAY KARARLARI IŞIĞINDA BİR
DEĞERLENDİRME**

Suat ŞİMŞEK

Maliye Bakanlığı Maliye Uzmanı

Giriş

Genel kabul gören bir ayrıma göre, Türk hukukunda devletin sahip olduğu taşınmazlar, devletin özel malları ve kamu malları olmak üzere iki kısımda değerlendirilmektedir. Bu ayrımda kamu malları, devletin özel mallarından ayrı değerlendirilmekte ve nitelik olarak farklı bir statüye tabi olarak görülmektedir.

Kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene oturtulmasının temeli, bu mallardan kamunun ortak ve eşit şekilde yararlanması, kamu hizmetlerinin kesintisiz sürdürülmesini, milli servetin ve kültürün korunmasını sağlamaktır. Kişilerin bu mallara tecavüz ve müdahaleleri veya bunları herhangi bir şekilde iktisap etmeleri, toplum yararına aykırı düşer; tatmininde kamu yararı bulunan toplumsal bir ihtiyacı karşılayan kamu hizmetlerinin işlemesine engel olur. Bu nedenle, kamu ihtiyaç ve menfaatlerinin karşılanmasında maddi unsur niteliğinde olan kamu mallarının bazı ayrıcalıklı hukuk kurallarına tabi tutulması bir zorunluluktur. Esas olan kamu yararadır ve bunu sağlayabilmek de kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene tabi kılınması ile mümkün olabilecektir.

Kamu mallarının bu şekilde özel bir statüye tabi kılınması, ancak bu malların özel bir korumaya tabi kılınması ile mümkün olabilmektedir. Bu anlamda (her ne kadar kamu mallarını düzenleyen özel bir kanun çıkarılmamışsa da) mevzuatımızda yer verilen çeşitli düzenlemelerle kamu malları özel bir statüye tabi kılınmıştır. Örneğin Kadastro Kanununun 18 inci maddesinde kamu mallarının zilyetlikle iktisabının mümkün olmadığı hüküm altına alınmıştır. Ayrıca Türk Medeni Kanunu, kamu mallarının özel mülkiyete konu olmasına cevaz vermemektedir. Bunun yanı sıra 3091 sayılı Kanun kamu mallarının işgal edilmesi durumunda mülki amirlerce zilyetlik yönünden korunmasını, 2886 sayılı Kanun işgalli kamu mallarının tahliye edilmesini, 775 sayılı Kanun ise kamu malları üzerine yapılan kaçak binaların yıkımını düzenlemektedir. Ayrıca Kıyı Kanunu, Orman Kanunu, Mera Kanunu gibi özel kanunlar, kamu mallarını koruyucu düzenlemeler ihtiva etmektedir.

Mevzuatımızda yer alan bu tür düzenlemeler, arazi ve arsa düzenlemesine (imar uygulaması/parselasyon) tabi tutulan kamu mallarının, bu düzenleme esnasında özel kurallara tabi ve ayrıcalıklı bir konuma sahip olmasını sağlamaktadır. Elbette ki bu durum kamu malı niteliğinde olan taşınmazların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulmasının mümkün olmadığı anlamına gelmemektedir; ancak arazi ve arsa düzenlemesi açısından kamu mallarının özel bir statüye tabi olduğu da inkar edilmez bir gerçektir. Bu statü bazen kamu mallarının düzenlemeye alınabilmesi için ilgili kamu idaresinden izin alınması, bazen de bir kısım kamu mallarının imar düzenlemesine tabi tutulamaması şeklinde kendini gösterebilmektedir.

Bu çalışmada kamu mallarının arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması konusu, Yargıtay ve Danıştay kararları ışığında irdelenecektir. Bu kapsamda ilk olarak kamu malı kavramı ve özellikleri değerlendirilecektir. Ancak, çalışmanın asıl konusu kamu mallarının kendisi ve özellikleri değil, bunların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması olduğu için, kamu mallarının özellikleri kısmı, sadece temel başlıklar halinde değerlendirilecektir. Daha sonraki bölümde ise kamu mallarının türleri kısaca açıklanarak, bunların arazi ve arsa düzenlemesindeki konumu, tür bazında açıklanacaktır.

1. Kamu malı kavramı

Devlet mallarının sınıflandırılması, gerek yabancı ülkelerde gerekse Türkiye’de öğretide görüş farklılıklarına yol açmıştır. Bu konuda değişik teoriler ortaya atılmıştır. Türkiye’de bilimsel öğreti, Fransız hukukunun da etkisiyle devlet mallarının kamu malları ve devletin özel malları olmak üzere ikili bir sınıflandırmaya tabi tutulmasında genellikle birleşmektedir.

Bu ayırımıda kullanılan temel kriter, söz konusu taşınmazın bir kamu hizmetine tahsisli ya da kamunun ortak kullanımında olup olmamasıdır. Eğer herhangi bir taşınmaz bir kamu hizmetine tahsisli ya da kamunun ortak kullanımında ise bunlar kamu malı olarak kabul edilmektedir. Kamu malları, doğaları gereği ya da kadimden beri kamunun ortak kullanımına açık veya bir kamu hizmetinin görülmesine tahsis edilmiş olan veya bir kamu hizmetinin unsuru olan taşınmaz mallardır. Toplum bunlardan doğrudan ya da kamu hizmetleri dolayısıyla yararlanır. Bunlar ayrıcalıklı bir statüye sahiptir. Kamu malları devletin özel mallarından farklı hukuki düzenlemelere tabi tutulmuşlardır.

Eğer bir taşınmaz kamu hizmetine tahsisli ya da kamunun ortak kullanımında değil ise bu taşınmaz devletin özel mülkiyetindeki taşınmazları

olarak kabul edilmektedir. Devletin özel malları, kamu hizmetlerinin görülmesine, kamu malları gibi doğrudan doğruya değil de sağladıkları gelirle dolaylı yoldan katkı sağlayan mallardır.⁽¹⁾ Devletin özel malları, kamu hizmeti ile yakından ilgili değildir; toplum bunlardan çok dolaylı bir biçimde yararlanır. Bunlar devlete gelir getirir ve bu gelirin kamu harcamalarının finansmanında kullanılması halinde kamu hizmetleriyle ilişkilendirilmiş olur.

Kamu malları ile devletin özel malları arasındaki ayrım mutlak değildir. Kıyı ve orman gibi “*niteliği gereği*” kamu malı niteliğinde olan bazı kamu malları, hiçbir şekilde devletin özel malı haline gelmez; bunların devletin özel malı haline gelmesi mümkün değildir. Buna karşılık hizmet malları ve orta mallarının, devletin özel mülkü haline gelmesi mümkündür. Çünkü bunlar kamu idarelerinin bir tahsis kararıyla ya da kadimden beri süregelen adetlerle kamu malı olarak kullanılmışlardır. Tahsis kararının kaldırılması halinde, bu kamu mallarının devletin özel malı haline gelmesi mümkün değildir. Bir hizmet malı kamu hizmetine tahsisinin kaldırılmasıyla, orta malları ise tahsis amacı değişikliğinin yapılmasıyla devletin özel malı haline gelir. Bunun tam tersi de söz konusudur. Yani özel mülkiyete tabi bir taşınmaz mal kamu hizmetine tahsis edilirse devletin özel malı olmaktan çıkar ve kamu malları arasında bulunan hizmet malına dönüşür.

2. Kamu mallarının özellikleri

Kamu mallarının, arazi ve arsa düzenlemesi karşısındaki durumunu değerlendirmeden önce, kamu mallarının bazı özelliklerinin izah edilmesi gerekir. Zira, kamu mallarının imar uygulamalarındaki durumunu belirleyen kuralların hemen tamamına yakını, kamu mallarının bu özellikleri ile doğrudan ilgilidir. Ancak bu çalışmada kamu mallarının, yalnızca arazi ve arsa düzenlemesinde sonuç doğuran özellikleri irdelenecektir.

Kamu mallarının en önemli özellikleri özel mülkiyete konu olmamalarıdır. Gerek 743 sayılı Kanunun 641 inci maddesi ve gerekse 4721 sayılı Kanunun 715 inci maddesi, kamu mallarını medeni hukukun uygulama alanı dışında tutmuştur.⁽²⁾ 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 715 inci maddesine göre aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve

⁽¹⁾ İsmet Giritli; Pertev Bilgen; (1979), *İdare Hukuku Dersleri*, İstanbul, s: 120.

⁽²⁾ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 30.09.1981 tarihli ve E.1979/1-167, K:1981/656 sayılı kararı.

bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Bu hüküm gereği kamu malları bu niteliklerini korudukları sürece özel mülkiyete konu olmazlar; kamu mallarının özel mülkiyete elverişli hale gelmeleri, ancak kamu malı niteliğini kaybetmeleriyle olur.

Özel mülkiyete konu olmama kuralının ilk sonucu kamu mallarının (istisnalar hariç olmak üzere)⁽³⁾ tapuya tescil edilmemeleridir. 4721 sayılı Kanunun 999 uncu maddesine göre özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kayıt edilmezler. Bu hüküm gereği mera, yaylak, kışlak gibi orta malları, tapu siciline tescil edilmemekte ve kamu orta malları siciline kaydedilmektedir. Orta mallarından yollar ve meydanlar özel sicile dahi kaydedilmemekte, sadece haritasında gösterilmektedir. Diğer bir kamu malı türü olan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler de tescile tabi değildir.

Kamu malları tapu sicilinde tescil edilmediği için, bunların sehven de olsa sicile tescil edilmeleri hiçbir sonuç doğurmaz. Kamu mallarının tapu siciline tescilindeki hukuksal sakatlık (geçersizlik) doğrudan doğruya yokluktur. Yargıtay kararlarında da açıkça vurgulandığı üzere yoklukla sakat bir hukuksal işleme de, ne bir süre geçmesiyle, ne de sonraki herhangi bir hukuksal işlemle ve kararı ile de geçerlik sağlanamaz.⁽⁴⁾ Bundan dolayı sehven tapu siciline tescil edilen taşınmazların olağan zamanaşımı ile iktisabı mümkün olmadığı gibi⁽⁵⁾, bunları iyi niyetli olarak devralan kişi de Medeni Kanunun iyi niyetle iktisabı koruyan maddelerinden (4721 sayılı Kanunun 1023 üncü maddesi) yararlanamaz.⁽⁶⁾

Kamu mallarının özel mülkiyete tabi olmamasının bir diğer sonucu, bunların devir ve ferağının mümkün olmamasıdır. Bir başka ifadeyle kamu

⁽³⁾ Kamu mallarının tapu sicilinde tescil edilmemesinin iki istisnası bulunmaktadır. Bunlar hizmet malları ve ormanlardır.

⁽⁴⁾ Bülent Acar; (1987), *Tapuda Yazımlı Kamu Malı Taşınmazın İyeliğinin (Mülkiyetinin) Üçüncü Kişilere El Değiştirmesinden Hazine Zararı Doğmaz ve Üçüncü Kişinin MY 931'den Yararlanması Hakkındaki İçtihat Uyuşmazlığı İçtihatı Birleştirme Yolu İle Giderilmelidir*, Ankara Barosu Dergisi, Yıl 1987, Sayı 1987/3, s. 375.

⁽⁵⁾ Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 04.03.1977 tarihli ve E.1977/1989, K.1977/2074 sayılı kararı.

⁽⁶⁾ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 16.09.1964 tarihli ve E.1964/11-1, K.1964/555 sayılı kararı.

malı niteliğinde olan bir malın, bu niteliği devam ettiği sürece, satışı mümkün değildir. Bu nedenle sehven satılan kamu mallarını satın alan kişilerin, medeni hukuk anlamında korunmaları söz konusu değildir.⁽⁷⁾ Çünkü tapu siciline güven ilkesi, yalnız özel mülkiyete konu olabilen taşınmazların iktisabında uygulanabilir.⁽⁸⁾ Üstelik sehven yapılan bu tescil yok hükmünde olduğu için bunların tapuları, süre şartı aranmaksızın her zaman iptal edilebilmektedir.

Özel mülkiyete konu olmamanın bir diğer sonucu kamu mallarının zilyetlikle iktisabının mümkün olmamasıdır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 18 inci maddesine göre orta malları, hizmet malları, ormanlar ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez. Bu nedenle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 712 ve 713 üncü maddelerinde yer alan olağan ve olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz edinilmesine ilişkin hükümler, kamu malları açısından uygulanmamaktadır.⁽⁹⁾ Buna benzer şekilde kamu mallarının Kadastro Kanununun 17 nci maddesi kapsamında imar ve ihya ile edinilmesi mümkün değildir.⁽¹⁰⁾

Özel mülkiyete tabi olmamanın, dolayısıyla medeni hukuk alanı dışında bulunmanın bir diğer sonucu kamu malları üzerinde, kendi malzemesi ile başkasının taşınmazı üzerine yapılan yapılarla ilgili olarak arazinin bir kısmının malzeme sahibine verilmesine ilişkin hükmün (4721 sayılı Kanunun 724 üncü maddesi) uygulanmamasıdır.⁽¹¹⁾

3. Kamu mallarının türleri ve bunların imar uygulamasına tabi tutulması

Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde kamu malları “*kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle*

⁽⁷⁾ İsmet Sungurbey; (1970), *Medeni Hukuk Eleştirileri*, İkinci Cilt, İstanbul, s. 199, 200.

⁽⁸⁾ Lale Sirmen; (1976), *Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu*, Ankara, s. 13–14.

⁽⁹⁾ Yargıtay Yedinci Hukuk Dairesinin 21.02.1980 tarihli ve E.1980/799, K.1980/1779 sayılı kararı.

⁽¹⁰⁾ Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 01.10.1985 tarihli ve E.1985/7234, K.1985/10247 sayılı kararı.

⁽¹¹⁾ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17.07.1968 tarihli ve E.1966/1-559, K1968/575 sayılı kararı.

devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan sahihsiz yerler” olarak sınıflandırılmıştır. Bu durumda karşımıza üç tür kamu malı çıkmaktadır: Bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerler (hizmet malları), kamunun ortak kullanımına ayrılan yerler (orta malları) ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler.⁽¹²⁾ Çalışmanın bu kısmında önce kamu mallarının türleri kısaca açıklanacak, sonrasında ise bu türlerin imar uygulamalarındaki durumları açıklanacaktır.

3.1. Hizmet mallarında imar uygulaması

3.1.1. Genel olarak hizmet malları

Kamu hizmet malları, bir kamu hizmetine, o hizmetin ögesini (unsurunu) oluşturacak biçimde bağlanmış taşınmazlardır.⁽¹³⁾ Hizmet malları, hastane, sağlık ocağı, karakol, cami gibi bir kamu hizmetinin görülmesinde doğrudan kullanılan mallardır. Hizmet malları bu niteliklerini bir tahsis işlemi ile kazanırlar; tahsisin kaldırılması ise, malı tekrar özel mülkiyete konu olabilecek hale getirir.

3.1.2. Hizmet mallarının imar uygulamasına tabi tutulması

Hizmet mallarının gerek imar planlarında ve gerekse arazi ve arsa düzenlemesinde ayrıcalıklı bir durumu söz konusudur. Bu mallar, kamu hizmetlerinin devamına hizmet ederler; dolayısıyla arazi ve arsa düzenlemesinde hizmet mallarının bu durumunun dikkate alınması zorunludur.

Hizmet mallarının kamu hizmetinin devamı için gerekli olması ve kamu hizmetlerinin kesintisiz devam edebilmesi, hizmet mallarının arazi ve arsa düzenlemesi konusunda çok önemli bir sonuç ortaya çıkarır. Bu sonuca göre arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları, kamu hizmetinin kesintiye uğramasına neden olmamalıdır. Danıştay kararlarına göre tekel niteliğinde kamu hizmeti gören kamu idarelerinin, sürdürdükleri görevlerin ve yerine getirdikleri kamu hizmetlerinin kesintisiz bir şekilde devam etmesi, kamu yararı açısından büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle plan yapmakla görevli kamu idareleri, yapılacak imar planlarında ve plan değişikliklerinde tekel niteliğinde kamu hizmeti gören kamu idarelerinin ihtiyaçlarını dikkate almak ve bu idarelerin sundukları hizmetin devamlılığını aksatmayacak

⁽¹²⁾ İlhami Söyler; (2011), *Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler*, Sayıştay Dergisi, Sayı 83, s. 59.

⁽¹³⁾ Abdurrahman Akdoğan; Sadık Kırbaş; Saygın Eyüpgiller; (1986), *Açıklamalı Maliye ve Vergi Terimleri Sözlüğü*, Birlik Yayını, No 3/1, Ankara.

*Kamu Malları Teorisi Açısından
Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemleri
Yargıtay ve Danıştay Kararları Işığında Bir Değerlendirme*

şekilde davranmak zorundadırlar. Bu idarelerin mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların, idarenin ihtiyaçları dikkate alınmaksızın, idarelerin amacı dışında bir başka amaca ayrılmasını sağlayan imar planları ve plan değişiklikleri hukuka aykırılık teşkil edecektir.⁽¹⁴⁾ Buna paralel olarak, herhangi bir hizmet malında, kamu hizmetinin kesintiye uğramasına veya aksamasına neden olacak şekilde arazi ve arsa düzenlemesi yapılması mümkün değildir. Kamu hizmetinin kesintiye uğramasına veya aksamasına neden olacak şekilde arazi ve arsa düzenlemesi yapılması, hizmet mallarının niteliği ile de çelişecektir. Hizmet malları, kamu malı özelliğini, yetkili kamu idaresinin tahsis kararı ile kazanır; buna paralel olarak da ancak yetkili kamu idaresinin tahsis kararını kaldırmasıyla kamu malı niteliğini kaybeder. Dolayısıyla arazi ve arsa düzenlemesinin, hizmet malının, bu niteliğini kaybetmesine neden olmaması kamu malları teorisi açısından bir zorunluluktur.

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarının, kamu hizmetinin devamına engel olmaması ilkesi, henüz üzerinde tesis yapılmamış hizmet malları için de geçerlidir. Üstelik bu ilke, imar planları açısından bir yönetmelik hükmüyle de mevzuatımıza yerleştirilmiştir. İmar planlarında kamu hizmetine ayrılmış fakat henüz üzerine hizmet binası yapılmamış taşınmazlarda da ilgili kamu idaresinin görüşü alınmadan plan değişikliği ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılması mümkün değildir. Çünkü Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21 inci maddesine göre; plan değişikliklerinde sosyal ve teknik alt yapıyı gerçekleştirecek idareden görüş alınması gerekir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde sosyal alt yapı “sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel isim”, teknik alt yapı ise; “elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isim” olarak tanımlanmıştır. Kanalizasyon gibi alt yapı yatırımları için gereken taşınmazlarla ilgili plan değişikliklerinde yatırımı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun görüşünün alınması gerektiği açıktır. Ancak, kamu idarelerince gerçekleştirilecek okul, hastane, sağlık ocağı gibi yatırımlarda ilgili kamu kuruluşlarının görüşünün alınmasının zorunlu olup olmadığı konusunda

⁽¹⁴⁾ Danıştay 6. Dairesinin 02.07.2007 tarihli ve E.2006/5520, K.2007/4165 sayılı kararı.

yönetmelikte açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu konu Danıştay kararları ile açıklığa kavuşmuştur. Danıştay kararlarına göre kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlarda imar planı değişikliği yapılacağı zaman yatırımı gerçekleştirecek olan kamu idaresinin görüşünün alınması gereklidir. Bu konudaki Danıştay içtihadı istikrar kazanmıştır. Örneğin idare mahkemesinde görülen bir davada idare mahkemesince ortaokul alanlarının sosyal ve teknik alt yapı içerisinde kalmadığına karar verilmiş ise de Danıştay 6. Dairesinin 17.03.1998 tarihli ve E.1997/2722, K.1998/1549 sayılı kararında “*resmi hizmete tahsisli ortaokul alanlarının Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde sayılan sosyal alt yapı kapsamında olduğu*” vurgulanmıştır. Danıştay 6. Dairesi tarafından verilen 06.02.2007 tarihli ve E.2004/8103, K.2007/580 sayılı kararda ise, taşınmazın okul alanı kullanımından çıkarılarak farklı bir kullanıma ayrılmasına dair plan tadilatı konusunda, Milli Eğitim Bakanlığının uygun görüşünün alınması gerektiği ifade edilmiştir. Bu kararlar da göstermektedir ki imar planında kamu hizmet alanına ayrılmış taşınmazlar hakkında yapılacak plan tadilatlarında yatırımcı kamu kuruluşunun görüşünün alınması zorunludur. Bu şekilde görüş alınmaksızın yapılacak imar planı değişiklikleri hukuka aykırı olacaktır. Kamu idarelerinden görüş alınmaksızın yapılan ve hukuka aykırılık teşkil eden bir imar planı değişikliğine dayalı olarak yapılan arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri de sebep yönünden hukuken sakat olacaktır. Çünkü Türk hukuk sistemine göre, arazi ve arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağı, yani sebebi, imar planlarıdır.⁽¹⁵⁾ Bir başka ifadeyle, arazi ve arsa düzenlemesinin sebebi, imar planına uygun ada ve parseller üreterek imar planlarını uygulamaktır.⁽¹⁶⁾ Dolayısıyla, hukuken sakat bir imar planına ya da plan değişikliğine dayanarak yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri de hukuken sakat olacaktır.

3.1.3. Hizmet mallarından düzenleme ortaklık payı kesintisi

Düzenleme ortaklık payı, arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol

⁽¹⁵⁾ Erdal Köktürk; (2007), *Arsa Düzenlemeleri ve Yargı İlişkisi (18 inci Maddenin İdari Yargıda İptali ve Ortaya Çıkan Sorunlar)*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayınları, İstanbul, s: 41.

⁽¹⁶⁾ İsmail Sağlam; (1999), *Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar Üzerine Bir İnceleme*, Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, Yıl 1999, Sayı 86, s. 94.

yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

Düzenleme ortaklık payı, düzenleme dolayısıyla taşınmazdaki değer artışının karşılığı olarak alınır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinde düzenleme ortaklık payının taşınmazda imar uygulaması sonucu oluşan değer artışının karşılığı olarak alındığı açıkça belirtilmiştir.⁽¹⁷⁾ Bu husus dikkate alındığında, imar uygulaması nedeni ile herhangi bir değer artışı yaşamayan parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmaması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Özellikle uygulama öncesinde kamu hizmet alanlarına tahsis edilmiş parseller açısından geçerli olan bu durum, bu taşınmazların uygulama sonrasında aynı amaç için kullanılmaları halinde bunlardan düzenleme ortaklık payı alınmamasını gerektirir. Örneğin, okul alanı olarak kullanılan ve imar planında da bu amacın sürekliliği sağlanan taşınmazın, parselasyon işlemi sonucunda değerinin artması söz konusu olmadığından, okul alanından düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmaması gerekir.⁽¹⁸⁾ Aynı şekilde, hastane olarak kullanılan ve imar planına göre de bu amacın sürekliliği sağlanan taşınmazın düzenlemeye tabi tutulması sonucu değerinin artmasından söz edilemeyeceğine göre, bu taşınmazdan da düzenleme ortaklık payı alınmaması gerekir.⁽¹⁹⁾ Uygulama öncesinde ibadet yeri olarak kullanılan taşınmaz uygulama sonrasında yine ibadet yeri olarak ayrılıyorsa bu taşınmazdan da düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaz.

3.2. Orta mallarında imar uygulaması

3.2.1. Genel olarak orta malları

Orta malları, devletçe herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen ya da kadimden beri kamunun müşterek olarak yararlanmasına

⁽¹⁷⁾ Madde metnine göre, belediyeler veya il özel idareleri tarafından düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir.

⁽¹⁸⁾ Danıştay 6. Dairesinin 19.02.2003 tarihli ve E.2001/2999, K.2003/1045 sayılı kararı.

⁽¹⁹⁾ Danıştay 6. Dairesinin 10.10.2003 tarihli ve E.2003/5021, K.2003/4766 sayılı kararı.

açık olan mallardır.⁽²⁰⁾ Bir malın orta malı olarak nitelendirilebilmesi için yukarıda belirtilen iki durumdan birinin varlığı şarttır. Yani mal ya kadimden beri insanlarca ortak kullanıla gelmiştir ya da idare tarafından toplumun yararlanmasına tahsis edilmiştir.

Orta malları herkesin yararlanmasına açık olabilecekleri gibi sadece belli bir topluluğun yararlanmasına da açık olabilirler. Yolların ve meydanların kullanma hakkı herkese ait iken, mera yaylak ve kışlaklarda kullanma hakkı belli bir topluluğa (bir köy ya da beldeye) aittir.

3.2.2. Meraların uygulamaya tabi tutulması

4342 sayılı Mera Kanunu kabul edilinceye kadar, münhasıran mera, yaylak ve kışlakları düzenleyen bir kanun mevcut değildi. Mera, yaylak ve kışlaklarla ilgili olarak çeşitli kanunlarda bir takım hükümler bulunmaktaydı. Bu durum da doğal olarak uygulamada bazı sorunlar yaratıyordu. Meralarla ilgili olarak karşılaşılan sorunların giderilmesinde bilimsel çalışmalar ve Yargıtay içtihatları önemli rol oynamış ve uygulamaya da ışık tutmuştur. Özellikle Yargıtay meralar konusunda çok büyük bir hassasiyet göstermiştir. 1998 yılında kabul edilen Mera Kanunu, mera, yaylak ve kışlakları özel bir koruma altına almış ve bunların Mera Kanununun amacı dışında kullanılmayacağını hükme bağlamıştır.

Meraların imar planları kapsamına alınması ve arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması konusunda Mera Kanunu bir dönüm noktasıdır. Bu nedenle meraların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması konusunu, Mera Kanunundan önce ve sonra olmak üzere iki kısımda değerlendirmek gerekir.

Bu ayırmadaki kriter, Mera Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı kapsamına alınmadır. 3194 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde 1998 yılında yapılan değişiklikten önce, imar planı kapsamına alınan meraların meralık vasıfları kendiliğinden kalkmaktaydı. Bu nedenle Mera Kanununun yürürlüğe girmesinden önce imar planı kapsamına alınan meraların tahsis amacı değişikliği işlemleri, (tescil Mera Kanunundan sonra yapılırsa bile) Mera Kanununa tabi değildir; bu konuda Mera Kanunundan önceki hükümler uygulanır.⁽²¹⁾ Bu nedenle meraların arazi ve arsa

⁽²⁰⁾ Behlül Aksay; (1992), *Kamu Malları*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, s. 33.

⁽²¹⁾ İmar planı kapsamına alınma açısından, taşınmazın nazım imar planı içerisine alınma tarihi (nazım imar planının kesinleşme tarihi) esas alınır. Bir başka anlatımla,

düzenlemesine tabi tutulması hususu açıklanırken, Mera Kanunundan önceki durum da açıklanmalıdır.

3.2.2.1. Mera Kanunundan önceki dönem

Öncelikle Mera Kanunundan önceki dönemde meraların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması konusunu irdeleyelim. 4342 sayılı Mera Kanunu yürürlüğe girmeden önce imar planları içerisinde kalan meraların, bu vasıfları kendiliğinden kalkmaktaydı. 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesinin Mera Kanunu ile değişmeden önceki şeklinde; *“hazırlanan imar planı sınırları içindeki meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliklerinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olurlar”* hükmü yer almaktaydı. Bu kapsamda imar planı kapsamında kalan meraların bu vasıflarının kendiliğinden kalktığı konusunda herhangi bir duraksama bulunmamaktaydı. Fakat 1998 yılından önceki bu dönemde imar planı kapsamına alınan meraların, arazi ve arsa düzenlemesi esnasında kimin adına tescil edileceği önemli bir sorun oluşturmaktaydı. Bu konudaki genel uygulama meraların, arazi ve arsa düzenlemesi esnasında ilgili belediye adına tescil edilmesiydi. 11 inci maddede yer alan *“imar planında getirilen kullanım amacına tabi olma”* ifadesi; imar planında yol, meydan, park gibi özel mülkiyete konu olamayacak alanlara ayrılan kısımların doğrudan bu amaca tahsis edilmesi, konut alanı gibi özel mülkiyete konu olabilecek alanlara ayrılan meraların ise belediye adına tescil edilmesi şeklinde algılanmakta ve uygulanmaktaydı.⁽²²⁾ Bu konudaki uygulama esas itibarıyla, 11 inci maddeyi

Mera Kanununun yürürlüğe girmesinden önce nazım imar planı kapsamına alınan bir meranın uygulama imar planı Mera Kanununun yürürlüğünden sonra yapılsa bile tahsis amacı değişikliğine gerek yoktur. Bkz. Danıştay 6. Dairesinin 28.01.2008 tarihli ve E.2006/5630, K.2008/423 sayılı kararı.

²² Bunun yanı sıra 1580 sayılı (mülga) Belediye Kanununun 159 uncu maddesi de meraların arazi ve arsa düzenlemesi esnasında belediyeler adına tesciline dayanak olarak kullanılmıştır. Belediyeler, *“Belediye sınırları içinde sahihsiz arazi mahiyetindeki seyranah, harman yeri, koruluk ve bataklıkların ve belediye marifetiyle deniz, nehir ve gölden doldurulmuş olan yerlerin ve yıkılmış kale ve kulelerin metruk arsaları ve enkazının tasarruf, idare ve nezareti kaffei hukuk ve vecaibi ve varidatı ile beraber belediyelere devrolunur.”* hükmünü ihtiva eden bu hükmü gerekçe göstererek meraları kendi adlarına tescil ettirmekteydiler. Bu tescilde Türkiye Büyük Millet Meclisinin bir yorum kararı (17.05.1934 tarihli ve 808 sayılı) da önemli bir gerekçe olmuştur. Türkiye Büyük Millet Meclisinin söz konusu yorum kararında, belediyelere devrolunan hususun yalnız idare ve nezaret hakkı olmayıp tasarruf hakkını da kapsadığı belirtilmiştir. Ancak Yargıtay 159 uncu maddenin belediyelere meralar üzerinde sadece

bu şekilde yorumlayan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 07.11.1985 tarih ve 1477 sayılı Genelgesi ve ekindeki Yönergeye dayanmaktaydı.

Ancak Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) imar planında umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kamuya ait taşınmazların İmar Kanununun 11 inci maddesi gereğince belediye veya özel idareleri terk edilmesi gerektiğini, fakat imar planında özel mülkiyet konusu olacak alanlara rastlayan taşınmazların ise Hazine adına tescil edilmesi gerektiğini belirterek uygulamanın hatalı olduğunu ifade etmiştir. Konunun ilgili idareler arasında itilafa neden olması sonucunda Maliye Bakanlığının istemi ile Danıştay'ın istişari görüşüne başvurulmuştur. Konuya ilişkin olarak Danıştay 1. Dairesi tarafından verilen 10/02/1989 tarihli ve E.1988/326, K.1989/19 sayılı kararda *“imar planı sınırları içindeki meraların planın onayı ile birlikte hukuki bakımdan meralık niteliğini yitireceği, bu yerlerden genel hizmetlere ayrılanların belediye veya özel idareye bedelsiz terkinin gerekeceği, genel hizmetler dışında özel mülkiyete konu olabilecek bir amaca ayrılan yerlerin onaylanmış imar planıyla kullanma amacına konu ve tabi olacakları ancak bu durumun meralardan elde edilen yerlerin belediyeler adına tescilini gerektirmeyeceğini”* belirtmiştir.

Danıştay'ın bu kararı, kamu malları teorisi açısından, bir kamu malı olan meranın kuru mülkiyetinin maliye hazinesine ait olduğu konusundaki yaygın görüş ile paraleldir. Buna göre mera, yaylak ve kışlak gibi orta malları tapu siciline kaydedilmemekle ve özel mülkiyete konu olamamakla birlikte, kuru mülkiyeti maliye hazinesine aittir. İslam hukukuna göre mülkiyet hakkının kuru mülkiyet (ayn, rekabe), tasarruf hakkı (menfaat) ve

tasarruf etme imkanı tanıdığı, meraların mülkiyetinin belediyelere devredilmediği yönünde kararlar vermiştir. Örneğin; HGK tarafından verilen 26.03.1976 tarihli ve E.1975/14-19, K.1976/1172 sayılı kararda, meraların 159 uncu madde karşısındaki hukuki durumu ile ilgili olarak şu görüşlere yer verilmiştir: *“Belediye sınırları içerisindeki meraların yalnızca tasarruf, idare ve nezaret hakkı belediyelere verilmiştir. Meraların mülkiyeti Devlet üzerinde kalmıştır. Eğer kanun vazı (kanun koyucu) meraların mülkiyetinin belediyelere devrini isteseydi bunu madde metninde açıkça yazardı. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan meralar özel mülkiyete konu teşkil etmezler. Aynı Kanunun 70 inci maddesinin 11 inci bendine göre belediye meclisleri, belediye sınırları içerisindeki meraların sadece kullanma ve yararlanma şeklini değiştirebilir.”*

zilyetlik olmak üzere üç unsuru bulunmaktadır.⁽²³⁾ Bunlardan kuru mülkiyet ve tasarruf, mülk-ü mal; zilyetlik ise mülk-ü yed olarak adlandırılmıştır.⁽²⁴⁾ Ayn, bizatihi kaim olan, aklen, varlığından söz edebilmek için başka bir şeye ihtiyaç duyulmayan şey olarak tanımlanmaktadır.⁽²⁵⁾ Ayn belirli ve görülebilen (Mecelle'nin ifadesiyle muayyen ve muşahhas) şeyler demektir. Ayn mülkiyeti, mülkün kuru mülkiyetine (rekabesine) sahip olmayı ifade eder. Rekabe ya da çıplak mülkiyet olarak da adlandırılan kuru mülkiyet, kişiye mülkü üzerinde sahiplik yetkisi verir. Günümüzde mülkiyet hakkının maliye tanıdığı yetkileri kullanma, yararlanma ve hukuki tasarrufta bulunma olarak sınıflandırırsak, rekabe hukuki tasarrufta bulunma yetkisine denk gelir.⁽²⁶⁾ İslam hukukuna ve Osmanlı uygulamasına göre orta mallarının kuru mülkiyeti devlete (hazineye veya beytülmale), yararlanma hakkı ise ilgili köy ya da kasaba halkına aittir.

Danıştay'ın bu kararından sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1477 sayılı Genelgenin ilgili bölümünü Danıştay kararı doğrultusunda değiştirmiştir. Buna göre 11 inci maddesinin son fıkrası uyarınca imar planı kapsamında kalan mera, yaylak ve kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olması nedeniyle tespit harici bırakılmış yerler, imar planının kesinleşmesi ile bu vasıflarını yitirerek imar planındaki kullanım amacına konu ve tabi olacağından, imar parselasyon planlarının tescili sırasında, imar planında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerler dışında kalan ve konut, sanayi ve ticaret alanı gibi özel mülkiyete konu olan kısımlar arsa vasfı ile Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.

Bu uygulamada özel mülkiyete konu olan yerler Hazine adına tescil edilecek, özel mülkiyete konu olmayan kısımlar ise Hazine adına tescil edilmeden doğrudan terk edilecektir. Ancak yol, meydan, park gibi alanlara rastlayan meralar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin Hazine

⁽²³⁾ H. Cin; (1978), *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, s. 8.

⁽²⁴⁾ S. Ş. Ansay; (1954), *Hukuk Tarihinde İslam Hukuku*, Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Yayınları, Ankara, s. 91.

⁽²⁵⁾ Nuri Kahveci; (2006), *İslam Hukuku Açısından Menfaatlerin Tazmini*, KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi, Yıl 2006, Sayı 8, s. 44.

⁽²⁶⁾ Suat Şimşek; (2011), *Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Yayınları, Ankara, s. 37.

adına tescil edilmeden doğrudan terk edilmesi uygulamada sorunlara yol açmıştır. Bunun üzerine Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) talebi üzerine Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan 1993/5 sayılı Genelgede; meralar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin imar planında özel mülkiyete konu olamayacak yerlere rastlaması durumunda bile öncelikle Hazine adına tescil edilmesi, sonrasında ise terk yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Dolayısıyla Mera Kanunundan önceki dönemde imar planı kapsamına alınan meraların, meralık vasfı kendiliğinden kalkacak ve bu meralar arazi ve arsa düzenlemesi esnasında Hazine adına tescil edilecektir. Bunlardan yol, meydan, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış olan yerler, İmar Kanununun 11 inci maddesi kapsamında ilgili belediye ya da il özel idaresine bedelsiz olarak terk edilecektir.

1998 yılından önceki dönemde belediyeler adına tescil edilen yerlerin geri alınabilmesi amacı ile Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 10.05.1989 tarih ve 153 sıra sayılı Genelgesinde, Danıştay'ın istişari görüşü esas alınarak imar planında özel mülkiyet konusu olan alanlara rastlayan kamuya ait gayrimenkullerin belediyeler adına tescil edilmiş olması halinde yapılacak işlemler belirtilmiş ise de, hatalı olarak belediyeler adına tescil edilen taşınmazların Hazine mülkiyetine geçmesi sağlanamamıştır. Bu konudaki ihtilafları sona erdirmek amacı ile Mera Kanununa eklenen geçici 3 üncü madde ile "*hatalı olarak belediye adına tescil edilen taşınmazların*" belediye mülkiyetinde kalmasına, "*şahıslar adına tescil edilen taşınmazların*" ise şahıslara doğrudan satışına imkan sağlanmıştır. Konu hakkında Maliye Bakanlığınca çeşitli genel tebliğler yayımlanmıştır. Bu nedenle bu konu hakkında bu maddenin de dikkate alınması gerekir.

3.2.2.2. Mera Kanunundan sonraki dönem

1998 yılında yayımlanan 4342 sayılı Mera Kanunu ile meraların tahsis amacı değiştirilmedikçe Mera Kanununda belirtilen amaçlar dışında kullanılmayacağı hüküm altına alınmış ve meraların imar planı sınırları içerisine alınmasında özel hükümler getirilmiştir. Ayrıca 3194 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde geçen "*meralar*" ifadesi madde metninden çıkarılarak, imar planı içerisine alınan mera, yaylak ve kışlakların, bu vasıflarının kendiliğinden kalkmasının önüne geçilmiştir.

Mera Kanununun yürürlüğe girmesinden sonraki dönem için meraların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulmasında iki husus önem arz etmektedir. İlk olarak 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine göre imar planı sınırları içerisinde alınan meraların Kanunun öngördüğü şekilde tahsis amacının değiştirilmesi gerekir. Tahsis amacı değişikliği için ilgili belediyenin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il müdürlüğüne başvurması gerekir. Tahsis amacı değişikliği il müdürlüğü bünyesindeki mera komisyonu ve sonrasında da ilgili defterdarlık tarafından uygun görülürse tahsis amacı değiştirilmiş sayılır. Bu şekilde tahsis amacı değiştirilmedikçe meraların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması mümkün değildir.⁽²⁷⁾

İkinci olarak, tahsis amacı değiştirilen meraların arazi ve arsa düzenlemesi esnasında Hazine (vakıf meraların, vakıflar) adına tescil edilerek uygulamaya dahil edilmesi gerekmektedir. Mera Kanunu, bir orta malı olarak meraların kuru mülkiyetinin (rekabesinin) Maliye Hazinesine ait olduğu yolundaki genel görüşü, mevzuatımıza yerleştirmiştir. Bu Kanun yürürlüğe girdikten sonraki dönem için meraların belediyeler adına tesciline imkan bulunmamaktadır.

3.2.3. Kadastral yollar

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi kapsamında yapılan arazi ve arsa düzenlemesinde, düzenleme alanında kapanan kadastral yolların durumu, en önemli konulardan birisidir. Öyle ki, Çağlar Meşhur tarafından yapılan bir çalışmada, Konya İli'nde 1989-2002 yılları arasında yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinin idari yargı tarafından iptal edilmesinde kullanılan en önemli gerekçenin, kapanan kadastral yolların ilgili belediye adına ihdasen tescil edilmesi olduğu ispat edilmiştir.⁽²⁸⁾ Bu çalışmaya göre, dava konusu yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinin üçte biri bu gerekçeyle iptal edilmektedir.

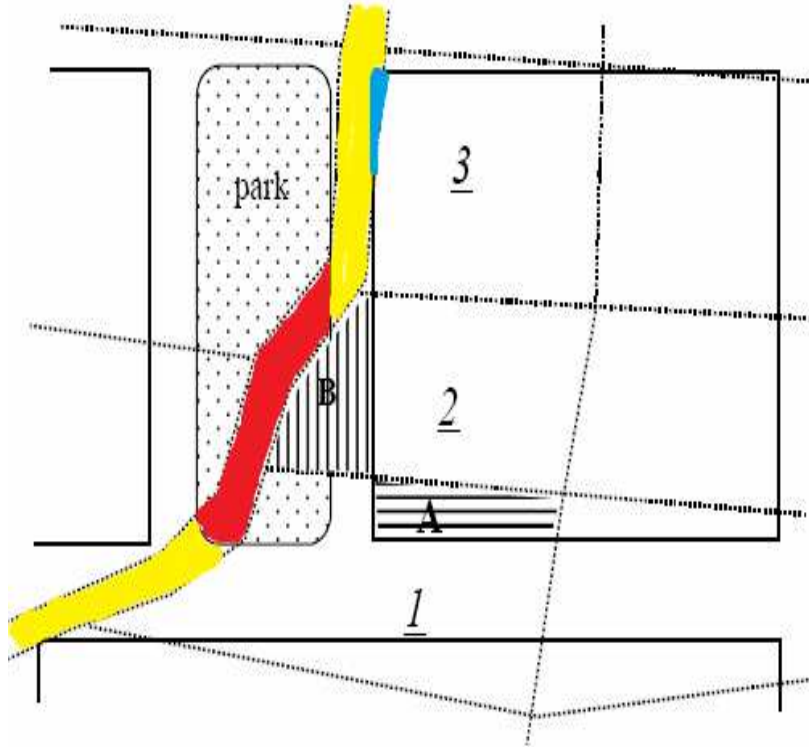
Buradaki en önemli sorun, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün uygulaması ile Danıştay kararlarının çelişmesidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bazı yolların ihdasen belediye adına tescil edilebileceğini vurgulamaktadır; Danıştay 6. Dairesi ise arazi ve arsa düzenlemesi esnasında kapanan yolların düzenleme ortaklık payı hesabında değerlendirilmesi

⁽²⁷⁾ Danıştay 6. Dairesinin 22.04.2008 tarihli ve E.2006/1662, K.2008/2479 sayılı kararı.

⁽²⁸⁾ Çağlar Meşhur; (2002), *İdari Yargıya Konu Olan 18 inci Madde Uygulamaları: Konya Kenti Örneği*, Planlama Dergisi, Sayı 4, s. 59.

gerektiğine, bu yolların belediye adına tescil edilemeyeceğine karar vermektedir. Dolayısıyla uygulama ile içtihat çelişmektedir.

Şimdi bu çelişkinin nasıl doğduğunu açıklayalım. Uygulamada, kapanan kadastral yolların ne şekilde ihdas edileceği konusunda birlik bulunmamaktadır. Belediyeler üç şekilde hareket etmektedirler. Bu hareket stillerini aşağıdaki pafta üzerinden açıklayalım:



Şekil:1- Düzenleme alanında kapanan kadastral yolların ihdası⁽²⁹⁾

Bir kısım belediyeler, kapanan yolun imar yoluna denk gelen kısmını umumi hizmetler hesabında değerlendirmekte, özel mülkiyete ve imar yolu dışındaki umumi hizmetlere konu kısmını ise kendi adına tescil ettirmektedir. Yukarıdaki şekilden bakarsak kadastro yolunun imar yoluna kısımları (yani sarı renk ile gösterilen alan) düzenleme ortaklık payı hesabında değerlendirilmekte, buna karşılık özel mülkiyete konu imar

⁽²⁹⁾ Tahsin Yomralıoğlu ve diğerleri (1996), *Land Readjustment Implementations in Turkey*, XXIVth International Housing Congress, Ankara, s. 150.

*Kamu Malları Teorisi Açısından
Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemleri
Yargıtay ve Danıştay Kararları Işığında Bir Değerlendirme*

adasına ve imar yolu dışındaki umumi hizmetlere denk gelen (şekilde sarı ve mavi ile boyanan) kısmı ihdas edilmekte ve belediye adına imar parseli olarak oluşturulmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bu yolu benimsemektedir. Adı geçen Genel Müdürlüğün görüşüne göre kapanan kadastral yolun imar yollarına denk gelen kısımlarının ihdas edilmesi mümkün değildir. Buna karşılık özel mülkiyete konu olabilecek alanlara ve imar yolu dışında meydan, yeşil alan vb. ortak kullanım alanlarına kadastral yolların belediye veya il özel idaresi adına ihdas edilmesi mümkündür.

Bir kısım belediyeler ise umumi hizmetlere rastlayıp rastlamadığına bakmaksızın kapanan yolları Tapu Kanununun köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye adına tescil edileceğini öngören 21 inci maddesi kapsamında kendi adına tescil ettirmektedir. Yukarıdaki şekilden devam edersek gerek sarı, gerek kırmızı ve gerekse mavi alanlarla boyanan alanların tamamı belediye adına ihdas edilmektedir. Bu şekilde belediye adına parsel oluşturulması durumunda, bu taşınmazlar belediye taşınmazları gibi uygulamaya tabi tutulmakta ve bu taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra bakiye kalan kısım arsa olarak belediyeler adına tescil edilmektedir.

Bir kısım belediyeler ise umumi hizmetlere rastlayıp rastlamadığına bakmaksızın kapanan yolları, düzenleme ortaklık payından düşmekte ve hiç ihdas yapmamaktadır. Yukarıdaki şekil üzerinden izah edersek, gerek sarı, gerek kırmızı ve gerekse mavi alanlarla boyanan alanların tamamı düzenleme ortaklık payı hesabında değerlendirilmektedir. Danıştay'ın görüşü de bu yöndedir. Danıştayın istikrarlı kararlarında, düzenlemeye tabi tutulan alanlarda bulunan kadastral yolların belediye adına ihdas edilmesinin mümkün olmadığı, bu alanların düzenleme ortaklık payı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği yönündedir. Danıştaya göre belediyelerin kapanan yollar nedeniyle kendi adlarına parseller oluşturması mümkün değildir.⁽³⁰⁾ Bu nedenle, düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında, kamu alanlarına ayrılan yer toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanması gerekir.⁽³¹⁾

⁽³⁰⁾ Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 14.12.2001 tarihli ve E.1999/318, K.2001/909 sayılı kararı; Danıştay 6. Dairesinin 09.12.1999 tarihli ve E.1998/6273, K.1999/6359 sayılı kararı.

⁽³¹⁾ Konu ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesinin şu kararlarına bakılabilir: 10.11.1994 tarih ve E.1994/1686, K.1994/4142 sayılı, 19.02.1997 tarih ve E.1996/959, 258

Danıştayın bu şekilde karar vermesindeki temel neden sanırız ki yolların, o yerde yaşayanların ortak kullanımında bulunmasıdır. Bu kabul bir anlamda yolların kuru mülkiyetinin (rekabesinin) toplumun tamamına ait olduğu anlamına gelir. Bu durumda da kapanan bu yollar arazi ve arsa düzenlemesine, kuru mülkiyeti toplumun tamamına ait taşınmazlar olarak girdiği için belediyelerin buradan kendi adına parsel üretmesi, hukuken mümkün görünmemektedir.

3.3. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer kavramının yasal bir tanımı bulunmamaktadır. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, doğal nitelikleri gereği herkesin doğrudan yararlanmasına ve kullanımına açık bulunan ve herhangi bir tahsis işlemine gerek duyulmayan mallardır.⁽³²⁾ İnsanların bu malları ortak bir şekilde kullanmaları için tahsis işlemine (idari) gerek yoktur. Kardeş, bu alanları şu şekilde tanımlamaktadır: “*Tapu sicilinde kayıtlı olmayan, tarıma elverişli bulunmayan yerler, dağlar, tepeler, kayalar, genel sular, bunlardan çıkan kaynaklar gibi sahihsiz yerler ile orta malları ve özel kanunları gereğince bu nitelikte olduğu belirtilen yerleri*” ifade eder.⁽³³⁾

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, Medeni Kanunun 715 inci maddesinde belirtilmiştir. Madde hükmüne göre sahihsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinin (c) bendinde “*Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi tarıma elverişli olmayan sahihsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.*” denilerek Medeni Kanunun 715 inci maddesindeki ifade tekrarlanmıştır.

K.1997/874 sayılı ile 14.11.1994 tarih ve E.1994/2039, K.1994/4189 sayılı ve 14.06.2001 tarih ve E.1999/2553, K.2000/3940 sayılı kararları.

⁽³²⁾ Bekir Aydın; (1992), *Türk Hukukunda Kamu Malları*, Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, s. 67.

⁽³³⁾ Salahaddin Kardeş; (2004), *Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü*, Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Yayını, No 2004/364, Ankara, s. 187.

Ancak sahihsiz mallar maddede sayılanlar ile sınırlı değildir. Anayasada kıyılar, ormanlar ile tabii servetler ve kaynaklar da özel mülkiyete konu olmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden sayılmaktadır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri iki kısımda değerlendirmek mümkündür. Bunlardan bir kısmı, hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olmayacak yerlerdir. Kıyılar, ormanlar, tabii servetler ve kaynaklar bu gruptandır. Bunların arazi ve arsa düzenlemesinde özel mülkiyete konu olması mümkün değildir. İkinci grup ise özel mülkiyete konu olabilecek nitelikte olmakla birlikte henüz hiç kimsenin mülkiyetinde olmayan yerlerdir. Hangi gruptan olursa olsun devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan bu yerlerin, kuru mülkiyeti (rekabesi) hazineye aittir. Bunun doğal sonucu olarak, bu alanlardan özel mülkiyete konu olabilecekler, Hazine adına tescil edilir.

Bu genel belirlemeden sonra, nitelikleri açısından farklılık arz eden sahihsiz malları farklı başlıklar altında incelemek gerekir.

3.3.1. Tarıma elverişli olmayan tescil harici alanlar

Medeni Kanunun 715 inci maddesi anlamında tarıma elverişli olmayan arazi, üzerinde düzenli bir tarımsal faaliyet yapılmayan, bir tarımsal yararlanma sağlanamayan arazidir. Bu yerler, kural olarak özel mülkiyete konu olabilecek durumda olmakla beraber henüz hiç kimsenin mülkiyetinde olmayan sahihsiz yerlerdir.

Tarıma elverişli olmayan tescil harici alanların, arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması konusunda yaşanan en önemli sıkıntı, bu alanların kimin adına tescil edileceğidir. Bazı belediyeler, uygulama alanındaki tescil harici alanları kendi adlarına tescil etmektedirler. Bu belediyeler, bu nitelikteki yerlerin kendi adlarına tescillerini, (mülga) 1580 sayılı Belediye Kanununun 159 uncu maddesine dayandırmakta iseler de 159 uncu madde, belediyelere Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri parselasyon işlemi nedeni ile resen kendi adlarına tescil yetkisi vermemektedir.⁽³⁴⁾ Pek çok Yargıtay ve Danıştay kararında belirtildiği üzere 159 uncu madde belediyelere sadece tasarruf hakkı tanımaktadır. Bu tasarruf hakkı ise mülkiyet ile değil, sadece taşınmazın kullanım şekli ile ilgilidir. Ayrıca uygulamada bazı belediyelerin düzenleme alanında tescil harici

⁽³⁴⁾ Danıştay 6. Dairesinin 09.11.1992 tarih ve E.1991/3280, K.1992/4042 sayılı kararı.

alanları, düzenleme ortaklık payı hesabında değerlendirdikleri, yani bu alanları düzenleme ortaklık payından düştikleri görülmektedir. Bu uygulamaya örnek vermek gerekir ise, düzenleme alanında umumi hizmetler için gereken miktarın (a), Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan miktarının ise (b) olması durumunda belediyeler, (a)'dan (b) miktarını çıkararak düzenleme ortaklık payı ihtiyacını belirlemektedirler. Oysaki bu taşınmazların düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı ihtiyacının buna göre belirlenmesi de mümkün değildir.⁽³⁵⁾

Daha önceden de vurguladığımız üzere devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bu alanların, kuru mülkiyeti hazineye aittir. Bu taşınmazların uygulama esnasında Kadastro Kanununun 18 inci maddesi gereğince hazine adına tescil edilmesi ve hazine taşınmazı olarak uygulamaya tabi tutulması gerekir. Kadastro Kanununun 18 inci maddesine göre ekonomik yarar sağlaması muhtemel Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin Hazine adına tescil edilmesi gerekir. Bu nedenle, düzenleme alanında Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer var ise bunlara uygulama öncesinde geçici olarak bir parsel numarası verilmesi, bu alanların Hazine taşınmazı olarak uygulamaya tabi tutulması, uygulama neticesinde Hazine adına tescil edilmesi ve bu taşınmazlardan da diğer taşınmazlar gibi düzenleme ortaklık payı alınması gerekir. Üstelik tescil harici bu alanların, imar planında özel mülkiyete konu olamayacak yol, park, yeşil alan gibi kullanımlara denk gelmesi de bu alanların Hazine adına tescil edilmesi gerekliliğini bertaraf etmez. Bu parsellerden imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerler Hazine adına tescil edildikten sonra Maliye Bakanlığının izni ile İmar Kanununun 11 inci maddesi kapsamında belediyeye terk edilir.

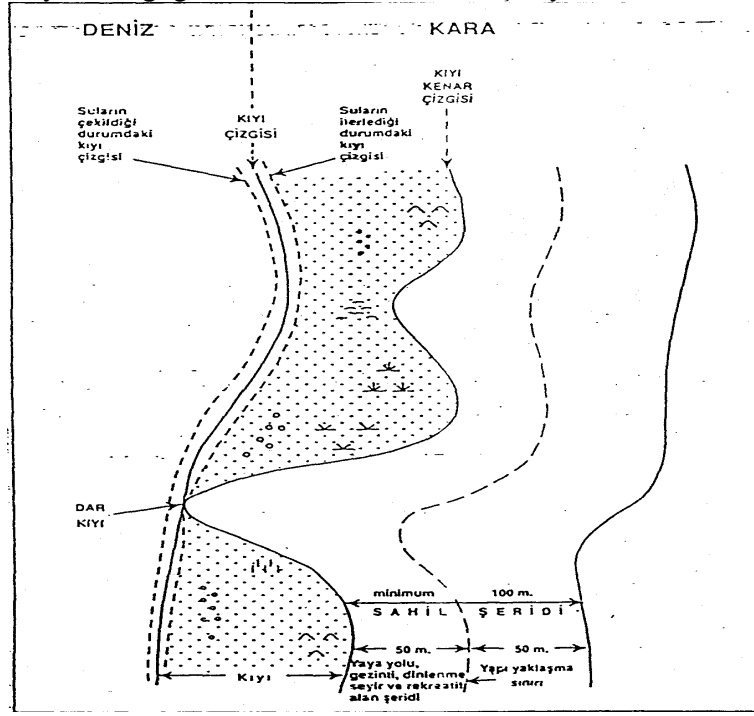
3.3.2. Kıyılar

Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdendir. Kıyılar, Anayasanın 43 üncü maddesinde özel olarak düzenlenmiştir. Anayasanın bu maddesine göre kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. 04.04.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu da aynı hükmü ihtiva etmekte ve kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu kabul etmektedir.

Bu alanların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olmasının ne anlama geldiğini açıklamadan önce kıyı kavramının neyi ifade ettiğini izah edelim. Kıyı Kanununun 4 üncü maddesinde kıyı, kıyı çizgisi ile kıyı kenar

⁽³⁵⁾ Danıştay 6. Dairesinin 09.11.1992 tarih ve E.1991/3280, K.1992/4042 sayılı kararı.

çizgisi arasındaki alan olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla ilk olarak kıyı çizgisinin ve kıyı kenar çizgisinin tanımlanması gerekir. Kıyı çizgisi, deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgidir. Tabii ve suni göllerde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne belirlenen maksimum su kotu kıyı çizgisini belirler. Kıyı kenar çizgisi ise, deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların alçak-basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu, kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı; dar-yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise, şev ya da falezin üst sınırıdır.



Şekil 1- Kıyı, kıyı kenar çizgisi, kıyı çizgisi, sahil şeridi⁽³⁶⁾

Ülkemizde sanayileşme ve kentleşmenin yoğunlaşması ile birlikte artan turizm ve dinlenme ihtiyacının karşılanması bakımından kıyılardan yararlanma isteğinin artmış olması; bu yerlerden sosyal adalet gereği çok

⁽³⁶⁾ E. Doğan; M. Erginöz; (1997), *Türkiye’de Kıyı Alanları Yönetimi ve Yapılaşması*, Arion Yayınevi, İstanbul.

sayıda kişinin yararlanmasını sağlamak ve ayrıca tabii servet ve kaynak olarak değerinin korunmasına yönelik önlemlerin alınmasını da beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda ilk defa 1982 Anayasasının 43 üncü maddesinde kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu hükme bağlanmış, 1990 yılında yürürlüğe konulan 3621 sayılı Kanunla da aynı hüküm tekrar edilmiştir. Bugün bu yerler artık salt kara ile su arasında bir sınır çizgisi biçiminde değil, denizden karaya doğru şeritler halinde uzanan, kıyının kullanım ve korunmasını sağlayan ve buranın doğal yapısına uygun olarak uzunlamasına ve derinlemesine olmak üzere iki boyutlu bir takım bölgeleri kapsayan bir alan olarak kabul edilmektedir. Gerek Anayasanın 43 üncü maddesi ve gerekse 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıları Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, bir kamu malı olarak, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır. Bu nedenle kıyıların özel mülkiyete konu olmaları mümkün değildir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve özel mülkiyete konu olmayan kıyıların parselasyon işlemine tabi tutulması mümkün değildir. Kıyılar özel mülkiyet konusu olamayacak kamu mallarından olduğu için bu yerlerde parselasyon sonucu imar parseli oluşturulması mümkün değildir. Çünkü niteliği gereği hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olmayacak bir kamu malının idari bir işlemle, bu statüsünden çıkarılması ve özel mülkiyete konu hale getirilmesi mümkün değildir. Arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili kuruluşların görüşleri⁽³⁷⁾ ve yargı kararları, kıyıların imar uygulamasına konu edilemeyeceği yönündedir. Örneğin Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 25.04.2005 tarihli ve E.2005/4430, K.2005/5039 sayılı kararında; kıyıların kamu malı niteliği taşıyan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden bulunduğu, anılan yerlerin özel mülkiyete konu olamayacağı, belirtilen nitelikteki yerlerde tapu kayıtlarının oluşmasının olanaksız olduğu,

⁽³⁷⁾ Örneğin Bayındırlık ve İskân Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) 23.09.2005 tarihli ve 9949 sayılı görüş yazısına göre; “Kıyılar denizlerin tamamlayıcısı olup, doğal niteliği gereği özel mülkiyete konu olamaz. Kıyı, herhangi bir tahsis işlemine gerek olmaksızın doğrudan doğruya doğal yapısından ötürü herkesin serbestçe yararlanmasına sunulmuş sahihsiz kamu malıdır. Böylece kıyının devir ve ferağ edilmesi, zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılması, tapu sicil hükümlerine bağlı bulunması, haczedilmesi mümkün değildir. Bu nedenle mülkiyete konu olmayan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan kıyı kenar çizgisi ile deniz arasında kalan kıyı alanlarının 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi kapsamında düzenlemeye tabi tutulması söz konusu değildir.” Kaynak: Hüseyin Koçak; Metin Beyaz; (2004), *İmar Uygulamaları*, Ankara, s. 148.

her nasılsa kıyılarda oluşturulan mülkiyet belgelerine değer verilmesine de olanak bulunmadığı, sicilin dayanağının idari kararlarla oluşmasının bu sonucu değiştirmeyeceği vurgulanmıştır. Uygulamada bazı belediyelerin kıyıda kalan şahıs parsellerinin kıyı dışına çıkarılması (bir başka ifadeyle kıyıda kalan özel mülkiyeti ayıklanması) için arazi ve arsa düzenlemesi yaptıkları görülmektedir. Üstelik bazı yazarlar da kıyılarının bu amaçla düzenlemeye alınması gerektiği görüşündedirler.⁽³⁸⁾ Oysaki kıyıda kalan taşınmazların kamunun ortak kullanımına nasıl alınacağı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte gösterilmiştir. Söz konusu Yönetmelik hükümleri gereğince kıyıda kalan taşınmazlar hakkında defterdarlıklar ve mal müdürlükleri tarafından tapu iptali davası açılması gerekmektedir. Bu nedenle kıyının kamunun eline geçmesini sağlamak amacı ile arazi ve arsa düzenlemesi uygulaması yapılması mümkün değildir. Danıştay 6. Dairesi de 23.01.1992 tarihli ve E.1990/1293, K.1992/208 sayılı kararında, kıyıda kalan özel mülkiyetteki taşınmazları kıyıdan kurtarmak için arazi ve arsa düzenlemesi yapılamayacağı görüşünü benimsemiştir.

Kıyılar, özel mülkiyete konu olamayacak kamu malı olduğuna göre kıyıda yapılan imar uygulaması yok hükmündedir. Bu nedenle (normal şartlarda arazi ve arsa düzenlemesi sonucu oluşan tapuların iptal edilebilmesi öncelikle parselasyon işleminin idari yargıda iptal edilmesi, sonrasında adli yargıda tapu iptali davası açılması gerekmesine rağmen) kıyıda yapılan imar uygulaması sonucu oluşan tapuların iptali için doğrudan tapu iptali davası açılabilir.⁽³⁹⁾

⁽³⁸⁾ Bu görüşü savunan yazarlara göre: “Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 05.07.1987 tarih ve B-01-Gn.Md./110 sayılı genelgesinde; kıyılarda Medeni Kanunun 641 inci maddesi esaslarına öncelikle uyulacağı, kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararının gözetileceği ve kıyı-kenar çizgisinin tanımı içinde kalan yerlerde mülkiyet yönünden aksi ispat edilmedikçe kamulaştırma yapıncaya kadar mülkiyet hakkının saklı olduğu belirtilmektedir. İmar planındaki sahil şeridinde kalan mülkiyetler nasıl imar planına göre uygulama görüp, plan uyarınca düzenleniyor ise, kıyıda kalan parsellerin de imar planı uyarınca düzenlemeye alınması, planın bir bütün olarak uygulanması gerekmektedir.” H. Ülkü; Ö. Olgun; (1993), *Arsa Düzenleme Sorunlar ve Öneriler*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye 4. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, s. 261.

⁽³⁹⁾ Örneğin; Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 25.04.2005 tarihli ve E:2005/4430, K:2005/5039 sayılı kararında; “kıyılarının kamu malı niteliği taşıyan ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden bulunduğu, anılan yerlerin özel mülkiyete konu olamayacağı, belirtilen nitelikteki yerlerde tapu kayıtlarının oluşmasının olanaksız olduğu, her nasılsa kıyılarda oluşturulan mülkiyet belgelerine değer verilmesine de

Burada son olarak sahil şeritlerinin durumunu izah edelim. Anayasa, kıyıların kara yönünden devamı durumunda bulunan sahil şeritlerinden yararlanmada kamu yararının öncelikle gözetilmesini; kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanım amaçlarına göre derinliğinin saptanmasını ve kişilerin bu yerlerden yararlanma olanak ve koşullarının bir yasayla düzenlenmesini öngörmüştür. Dolayısıyla sahil şeritleri açısından iki anayasal ilke söz konusudur. Bunlardan birincisine göre sahil şeritlerinden yararlanmada kamu yararının gözetilmesi gerekmektedir. İkinci ilke de birincisiyle paraleldir. Buna göre sahil şeritlerinin derinliklerinin bir kanun ile saptanması gerekmektedir. Bununla birlikte gerek Anayasa ve gerekse Kıyı Kanunu, sahil şeritlerinde özel mülkiyeti yasaklamamıştır. Bu alanlar niteliği gereği özel mülkiyete konu olamayacak kamu malı statüsünde değildirler. Bu nedenle kıyıların aksine, sahil şeritlerinin (bu alanda Kıyı Kanununda ve Uygulama Yönetmeliğinde sayılanların dışındaki amaçlarla, örneğin konut parseli, oluşturulmaması şartıyla) imar uygulamasına tabi tutulması mümkündür.

3.3.3. Ormanlar

Ormanlar bir ülke için önem taşıması ve kamu yararı ile çok yakın ilişkisi olması nedeniyle diğer taşınmazlardan farklı bir düzenlemeye tabi tutulmaktadırlar. Gerek 1982 Anayasasının 169 ve 170 inci maddelerine ve gerekse 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre ormanlar kamu malı niteliğindedir. Anayasanın 169 uncu maddesinde Devlet ormanlarının mülkiyetinin devredilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 nci maddesinin (d) bendinde de ormanların Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu hükme bağlanmıştır. Bu nedenle Devlet ormanlarının özel mülkiyete tabi hale gelmesi mümkün değildir. Ayrıca bu alanların zilyetlikle ya da imar ihya yolu ile mülkiyetinin kazanılması mümkün değildir. Kadastro Kanununun 18 inci maddesi ormanların zilyetlikle iktisabını, 17 nci maddesi ise imar ihya yoluyla kazanılmasını önleyici hükümler ihtiva etmektedir.

olanak bulunmadığı, sicilin dayanağının idari kararlar oluşmasının bu sonucu değiştirmeyeceği, kıyıda tapu oluşturulması sonucunu doğuran idari kararların (parselasyon işlemi) da iptali gereken değil, yok hükmündeki tasarruflardan olduğu, bu nedenle, idari tasarrufun iptali için idari yargı yerinde iptal davası açılmamış olmasının, adli yargıda tapu iptali davası açılmasına engel teşkil etmeyeceği” vurgulanmıştır.

İmar Kanununun 18 inci maddesine göre parselasyon işlemi ile yürürlükte bulunan imar planı hükümlerine uygun olarak üzerinde yapı yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturmak amaçlanmaktadır. Ormanlar kamu malı niteliğinde oldukları ve özel mülkiyete konu olamayacakları için ormanların arsa üretmek amacıyla arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması ve bu alanlarda imar parseli oluşturulması mümkün değildir. Bir başka ifadeyle orman alanı olarak belirlenmiş yerlerin inşaatı elverişli imar parseli haline getirilemeyecek alanlar olması nedeniyle, parselasyon işlemine tabi tutulmalarına yasal olanak bulunmamaktadır. Bu nedenle imar planı içinde veya sınırında orman var ise düzenleme sınırının ormanı içine almayacak şekilde geçirilmesi gerekir. Eğer düzenleme alanında bulunan orman vasıflı alanların yüzölçümü küçük ise bu alanlar da düzenlemeye alınabilir ancak ormanlardan düzenleme ortaklık payı kesilemez, ormanlar parsellere şuyulandırılmaz, orman vasıflı taşınmazlarda zemin değişikliği yapılamaz, kısaca özetlemek gerekir ise ormanlar uygulamaya girdiği gibi çıkar.

3.3.4. Genel sular

Genel sular doğal nitelikleri gereği sahihsiz mallardandır ve herkesin yararlanmasına açık yerlerdir. Medeni Kanunun 715 inci maddesinde bunların, yararının kamuya ait olup kimsenin mülkü olmadığı belirtilmiştir. Genel suları üç kısımda değerlendirmek mümkündür. İlk kısım yer altı sularıdır. 167 sayılı Kanuna göre, yeraltı suları da genel sular kapsamındadır. Bu madde hükmüne göre; yeraltı suları Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bu suların araştırılması, kullanılması, korunması ve tescili kanun hükümlerine tabidir. Buradaki tescil, tapuya tescil anlamında değildir. Kanunun çeşitli maddelerinde belirtilen ve ilgililerine verilen belgeler, 167 sayılı Kanunun 15 inci maddesine göre, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne tutulan sicile kaydedilir. Medeni Kanununun 756 ncı maddesine göre de yeraltı suları, kamu yararına ait sularlardır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. İkincisi jeotermal ve doğal mineralli sulardır. 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun 4 üncü maddesine göre jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup buldukları arzın mülkiyetine tâbi değildir. Son grup ise nehir, göl ve akarsulardır.

Bu üç grubun tamamı da Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve herkesin kullanımına açıktır. Bunların özel mülkiyete konu olması mümkün

değildir. Bu nedenle genel suların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması mümkün değildir.

Ancak kuruyan nehir, akarsu ve göl yataklarının düzenlemeye tabi tutulması mümkündür. Çünkü bu durumda kamu malının asli unsuru olan ve herkesin yararlandığı su kaynağı ortadan kalkmış ve dolayısıyla kamu malı niteliği kendiliğinden kaybolmuş olur.

Genel sular Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu için bunların metrukatının da arazi ve arsa düzenlemesi esnasında Hazine adına tescil edilmesi gerekir. Danıştay kararlarına göre kapanan su arklarının ve kuruyan dere yataklarının belediye adına tescili mümkün değildir. Bu alanların uygulama esnasında Hazine adına tescil edilmesi gerekir.⁽⁴⁰⁾ Danıştay'ın bu şekilde karar vermesinde Türk Medeni Kanununun "*Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahihsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur. Devlet, bu araziyi kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir. Toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunları, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve her halde oluşumun gerçekleştiği tarihten başlayarak on yıl içinde geri alabilir.*" hükmünü ihtiva eden 708 inci maddesinin de etkili olduğu görülmektedir.

3.3.5. Mezarlıkların imar uygulamasına tabi tutulması

Mezarlıkları, aktif mezarlıklar ve metruk (terk edilmiş) mezarlıklar olmak üzere iki kapsamda değerlendirmek mümkündür.

Aktif mezarlıklar, fiilen defin yapılan mezarlıklardır ve bunlar 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Söz konusu Kanunun 2 nci maddesinde "*Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve asli gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. Yol geçme zorunluluğu bulunduğu İçişleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır.*" hükmü yer almaktadır. Aktif mezarlıklar fiilen kullanılan kamu malı niteliğindedir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesine göre hizmet malı sayılmaktadırlar. Bu nedenle, imar planı içinde aktif mezarlık bulunuyorsa bu mezarlığı uygulama esnasında düzenleme dışında tutulması gerekir. Eğer

⁽⁴⁰⁾ Danıştay 6. Dairesinin 18.10.2000 tarih ve E.1999/3205, K.2000/5204 sayılı kararı.

mezarlık düzenleme alanı dışında tutulamıyorsa, o takdirde düzenleme sahası toplam yüzölçümüne dahil edilmez. Uygulamaya mezarlık olarak girer, mezarlık olarak çıkar. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün talimatları da bunların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulamayacağı ve bunlardan düzenleme ortaklık payı kesilemeyeceği yönündedir.

Metruk mezarlıklar ise, artık defin yapılmayan mezarlıklardır. Bunlara cenaze defni yapılmadığı için, metruk mezarlıklar kamu malı niteliğini kaybetmiş yerlerdir. Bundan dolayı kamu hizmeti dışındaki amaçlarla kullanılabilmeleri mümkündür. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 24 üncü maddesine göre metruk mezarlıklar terk edildikten en az 10 yıl sonra sağlık memurları veya hükümet tabipleri tarafından verilecek rapor üzerine diğer amaçlarla kullanılabilir. Dolayısıyla, metruk mezarlıkların (uygulama öncesinde başka amaçla kullanılabilecekleri yönünde rapor alınmak şartı ile) düzenlemeye tabi tutulması mümkündür. Bu taşınmazlar uygulama esnasında belediye adına tescil edilir ve bu taşınmazlardan diğer belediye taşınmazları gibi düzenleme ortaklık payı kesilir.

4. Kamu mallarında mevzuata aykırı olarak yapılan arazi ve arsa düzenlemesinin yok hükmünde olması

Parselasyon işlemi, kamu idarelerince yapılan idari bir işlem niteliğinde olması nedeniyle, hatalı bir imar uygulaması sonucu tapuya yolsuz olarak tescil edilmiş taşınmazlar hakkında ilk önce parselasyon işleminin iptali için idari yargıda dava açılması gerekir. Çünkü imar düzenlemeleri, düzenli şehirleşme ve yapılaşma amaçları itibariyle kamu düzenini ilgilendiren düzenlemelerdir. Bu düzenlemelerin dayanağını oluşturan idari kararlar ortadan kaldırılmadıkça idari kararlar oluşturulan mülkiyet durumu değiştirilemez. Bir başka ifade ile idari yargıda dava açılıp parselasyon işlemi iptal ettirilmeden adli yargıda, imar uygulaması sonucu oluşan parsellerin iptali ile eski kaydın ihyası davası açılması mümkün değildir. Yargıtay içtihatları da bu yöndedir.⁽⁴¹⁾

⁽⁴¹⁾ Örneğin Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.01.2003 tarihli ve E.2003/1-19, K.2003/3 sayılı kararında; “imar parsellerinin dayanağını oluşturan idari işlem idare mahkemesinde iptal edilmeden idari işlemi ortadan kaldıracak biçimde genel yargı yerinde hüküm kurulamayacağı” ifade edilmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen 08.12.2004 tarihli ve E.2004/1-645, K.2004/662 sayılı kararda ise “Belediyenin şuyulandırma işlemi sonucunda oluşan sicil kaydı idari yargı yerinde iptal

Fakat kamu malları, bu kuralın önemli bir istisnasını oluşturmaktadır. Kamu mallarından özel mülkiyete konu olamayacak bazıları (örneğin kıyılar ve ormanlar gibi) hakkında yapılan arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri sonucu oluşan tapuların iptali için (idari yargıda dava açılıp parselasyon işlemi iptal ettirilmeden) doğrudan tapu iptali davası açılabilmesi mümkündür. Çünkü bu kamu malları Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, bir başka ifadeyle özel mülkiyete konu olamayacağı için bunlar hakkında yapılan arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri yok hükmündedir. Örneğin Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 25.04.2005 tarihli ve E.2005/4430, K.2005/5039 sayılı kararında kıyıların kamu malı niteliği taşıyan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden bulunduğu, anılan yerlerin özel mülkiyete konu olamayacağı, bu yerlerde tapu kayıtlarının oluşmasının olanaksız olduğu, her nasılsa kıyılarda oluşturulan mülkiyet belgelerine değer verilmesine de olanak bulunmadığı, sicilin dayanağının idari kararlar ile oluşmasının bu sonucu değiştirmeyeceği, kıyıda tapu oluşturulması sonucunu doğuran idari kararların (parselasyon işlemi) da iptali gereken değil, yok hükmündeki tasarruflardan olduğu ifade edilmiştir.

Bu kamu malları hakkında yapılan arazi ve arsa düzenlemesinin yok hükmünde olmasının bir diğer önemli sonucu, işlemin iptali için dava açılmamakla beraber, yok hükmünde olduğunun tespiti için her zaman dava açılabilmesidir. İdare hukukunun genel ilkeleri gereği, yok hükmünde olan işlemler için süre şartı aranmaksızın her zaman dava açılabilir.

5. Kamulaştırılan ancak tapuda idare adına tescil edilmeyen taşınmazların durumu

Burada kamu malları ile ilgili özel bir durumu daha açıklamak gerekir. Türk hukuk sistemimizde ve Türk Medeni Kanununda, kamulaştırılan taşınmazın, kamulaştırmanın tamamlanmasını müteakiben (bir başka ifadeyle taşınmaz kamu idaresi adına tescil edilmeden önce) kamu malı haline geldiği ve mülkiyetin kamu idaresine geçtiği kabul edilmektedir. Nitekim 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur; ancak kamulaştırma ve madde metninde sayılan diğer hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır. Üstelik Kamulaştırma Kanununun 25 inci maddesine göre asliye hukuk

edilip ortadan kaldırılmadığı sürece hukuk mahkemesinde tapu iptali davası açılmayacağı” vurgulanmıştır.

*Kamu Malları Teorisi Açısından
Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemleri
Yargıtay ve Danıştay Kararları Işığında Bir Değerlendirme*

mahkemesince verilen tescil kararı ile mülkiyet idareye geçer.⁽⁴²⁾ Bundan dolayı kamulaştırma işlemleri tamamlanan fakat henüz idare adına tescili gerçekleşmeyen taşınmazların, arazi ve arsa düzenlemesi esnasında kamu idaresi adına tescil edilmesi gerekir. Çünkü kamulaştırma işleminin yapıldığı anda taşınmaz kamu malı statüsü kazanmakta ve dolayısıyla bu statünün getirdiği bütün imkanlardan yararlanma imkanı kazanmaktadır. Bu görüşümüzü destekler nitelikte yargı kararları da mevcuttur. Örneğin trafo yeri olarak kamulaştırılmasına ilişkin işlemlere başlanan ancak malikine tebligat yapılmasına ve kamulaştırma bedelinin ödenmesine rağmen tapuda idare adına tescil işlemi yapılmayan taşınmazın, tapu maliki özel hukuk kişisi adına parselasyona tabi tutulması, Danıştay Altıncı Dairesinin 13.10.1999 tarihli ve E.1998/3692, K.1999/4794 kararı ile hukuka aykırı bulunarak iptal edilmiştir.

Bu durumda bir taşınmazın ne zaman kamulaştırılmış sayılacağı sorusu aklımıza gelecektir. Kanaatimizce “*bir taşınmazın ne zaman kamulaştırılmış sayılacağı*” ya da “*tescilin kimin adına yapılacağı*” meselesinin, taşınmaz mülkiyetinin kamu idaresine geçme anı dikkate alınarak irdelenmesi gerekir. Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre mülkiyet iki şekilde idareye geçmektedir: Satın alma usulü ve (satın alma usulünün uygulanmadığı durumlarda) asliye hukuk mahkemesince verilen tescil kararı. Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesine göre taşınmaz maliki ile idare, kamulaştırma bedeli konusunda anlaşılır ise durum bir tutanakla tespit edilip taraflarca imza edilmektedir. Bu şekilde bir tutanak düzenlendikten sonra taşınmaz malikinin kamulaştırma işlemine karşı dava açma hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle satın alma usulünde anlaşma tutanağı düzenlendikten sonra parselin idare adına uygulamaya sokulması gerektiği düşüncesindeyiz. Elbette ki bu durum, Medeni Kanunun 705 inci maddesi anlamında bir “*tescilsiz iktisap*” hali değildir, ancak anlaşma tutanağı

⁽⁴²⁾ Bu husus, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 16.09.1964 tarihli ve E.1964/11- 1, K.1964/555 sayılı kararında şu şekilde vurgulanmıştır: “*Tarlanın 1728 m²’lik parçasının davacı Ankara Belediyesince Bahçelievler Trolleybüs halkasının yapılabilmesi için o zaman yürürlükte bulunan 3170 sayılı Belediye İstimlak Kanunu hükümlerince 1953 yılında kamulaştırılan bir malın kamulaştırmanın mülkiyetine geçmesi için tapuda eski malik adına olan kaydın silinmesine veya yeni malik adına tapuda kayıt düşürülmesine ihtiyaç olmayıp kamulaştırma işleminin tamamlanması yeterlidir. Böylece, kamulaştırılan gayrimenkul, özel mülkiyet konusu olmaktan çıkarak kamu mülkü haline gelmiştir. Bundan sonra dava konusu gayrimenkul için uygulanacak hükümler, kamu mülklerine ilişkin kanunların hükümleridir.*”

düzenlendikten sonra malikin kamulaştırma işlemine karşı dava açma hakkı ortadan kalkmaktadır. Bu nedenle; imar uygulamasına alınma bakımından anlaşma tutanağı düzenlenmesi, parselin idare adına uygulamaya sokulması sonucunu doğurur kanaatindeyiz. Satın alma yolunun uygulanamaması durumunda kamulaştırma yapılması, asliye hukuk mahkemesinin tescil kararına bağlıdır. Mahkeme tescil kararı verir ise tescil kararı kesindir ve temyiz edilemez. Üstelik, Kamulaştırma Kanununun 25 inci maddesine göre asliye hukuk mahkemesince verilen tescil kararı ile mülkiyet idareye geçer. Kanunun bu hükmü, Medeni Kanunun “kamulaştırmayı tescilsiz iktisap hali” olarak düzenleyen 705 inci maddesi ile de paraleldir. Bu durumda, asliye hukuk mahkemesince tescil kararı verilen taşınmazın, kamulaştırmayı yapan idare adına tescili daha uygun olacaktır.

Yukarıda anlatılanları özetlemek gerekir ise imar uygulamasına alınması bakımından; satın alma usulünde anlaşma tutanağının düzenlendiği tarihten, bu yolla anlaşma sağlanamadığı takdirde asliye, hukuk mahkemesince verilen tescil kararı ile karar tarihinden itibaren parselin uygulamaya kamu idaresi adına girmesi gerektiği kanaatindeyiz. Bu nedenle kütüğünde kamulaştırma ya da 31/b şerhi bulunan taşınmazların imar uygulamasına alınması durumunda, kamulaştırma yapan idare nezdinde araştırmaların yapılarak anlaşma tutanağının veya tescil kararının bulunup bulunmadığının tespit edilmesi, eğer bu belgeler mevcut ise parselyonda tescilin idare adına yapılması gerekir. Eğer bu belgeler mevcut değil ise, parselasyon yapılırken taşınmaz maliki adına tahsis yapılmalı, ancak taşınmazın tapu kütüğünde yer alan şerhler yeni oluşan parsel ya da parsellere aynen aktarılmalıdır.

Sonuç

Türk hukukunda öğretide ve uygulamada devletin sahip olduğu mallar, devletin özel malları ve kamu malları olmak üzere iki kısımda değerlendirilmektedir. Devletin özel malları, kamu hizmeti ile doğrudan ilgili değildir; bu mallar sağladıkları gelirler ile devlete katkı sağlamaktadırlar. Kamu malları ise kamu hizmeti ile doğrudan ilgili olan ya da kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazlardır. Öğretide kamu malları bir kamu hizmetinin görülmesi için özgülümlenmiş mallar (hizmet malları), toplumun bir kısmının ya da tamamının ortak kullanımında olan mallar (orta malları) ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler olmak üzere üç kısımda incelenmektedir.

Kamu malları, kamu hizmetlerinin görülmesi ve toplumun bu mallardan yararlanabilmesi açısından önemli bir konuma sahip oldukları için yürürlükteki mevzuatımız kamu mallarını özel bir statüye tabi kılmıştır. Bu kapsamda kamu mallarının özel mülkiyete konu olamayacağı, kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilemeyeceği, haczedilemeyecekleri öngörülmüştür. Ayrıca meralar gibi bazı kamu mallarının arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması, ilgili kamu idaresinin iznine tabi kılınmıştır.

Bu ayrıcalıklı statünün doğal bir sonucu, kamu mallarının arazi ve arsa düzenlemesinde, bireylere ait taşınmazlara ya da devletin özel mallarına nazaran farklı kurallara tabi olmasıdır. Örneğin hizmet malları, kamu hizmetinin devamını aksatacak şekilde arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulamazlar. Meraların arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması ise Mera Kanununun 14 üncü maddesi kapsamında tahsis amacının değiştirilmesi ve meranın Hazine adına tescil edilmesi sonrasında mümkündür.

Yolların imar uygulamasına tabi tutulması mümkün olmakla birlikte, kapanan kadastral yolların arazi ve arsa düzenlemesinde ne şekilde değerlendirileceği uygulamada önemli sorunlara neden olmaktadır. Uygulamada belediyeler kapanan kadastral yolları kendi adlarına tescil etme yoluna gitmektedirler, ancak Danıştay kapanan yolların belediye adına tescil edilemeyeceğini, bu yerlerin düzenleme ortaklık payı hesabında değerlendirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamayacak kamu mallarının (kıyılar, nehirler, akarsular, göller, ormanlar) arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması mümkün değildir. Niteliği gereği hiçbir zaman özel mülkiyete konu olamayacak bu kamu mallarının arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması, idare hukuku açısından yok hükmündedir; bu işlemlere karşı süre şartı aranmaksızın dava açılabilir. Buna karşılık Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup özel mülkiyete konu olabilecek alanların ise arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulması mümkündür. Bunlar uygulama esnasında Hazine adına tescil edilmelidir.

İmar Kanununun 18 inci maddesine göre düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan taşınmazlarda meydana gelen değer artışları karşılığında alınmaktadır. Eğer bir kamu malı arazi ve arsa düzenlemesi öncesinde kamu hizmeti için kullanılmaktaysa ve düzenleme sonrasında kullanım amacı değişmemişse bu taşınmazda değer artışının gerçekleşmediği ve bunlardan düzenleme ortaklık payı alınamayacağı Danıştay içtihatlarıyla kabul edilmiştir.

KAYNAKÇA

Acar, Bülent; (1987), *Tapuda Yazımlı Kamu Malı Taşınmazın İyeliğinin (Mülkiyetinin) Üçüncü Kişilere El Değiştirmesinden Hazine Zararı Doğmaz ve Üçüncü Kişinin MY 931'den Yararlanması Hakkındaki İçtihat Uyuşmazlığı İçtihadı Birleştirme Yolu İle Giderilmelidir*, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 1987/3.

Aksay, Behlül; (1992), *Kamu Malları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Ansay, Sabri Şakir; (1954), *Hukuk Tarihinde İslam Hukuku*, Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Yayınları, Ankara.

Cin, Halil; (1978), *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara.

Doğan, Ertuğrul; Erginöz, Murat Aykaç; (1997), *Türkiye'de Kıyı Alanları Yönetimi ve Yapılaşması*, Arion Yayınevi, İstanbul.

Giritli, İsmet; Bilgen, Pertev; (1979), *İdare Hukuku Dersleri*, İstanbul.

Kahveci, Nuri; (2006), *İslam Hukuku Açısından Menfaatlerin Tazmini*, KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi, Yıl 2006, Sayı 8.

Karavelioğlu, Celal; (2007), *Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu ve Mevzuatı*, Ankara.

Koçak, Hüseyin; Beyaz, Metin; (2004), *İmar Uygulamaları*, Ankara.

Koçak, Hüseyin; (2013), *3194 sayılı İmar Yasasınının 18 inci Maddesi Gereğince Yapılan Parselasyon ile İlgili Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Muktezalari*, Erişim Tarihi: 15.01.2013, Erişim Adresi: <http://www.tasinmazzmulkijeti.org.tr/tr/?Sayfa=Detay&Id=520>

Meşhur, Çağlar; (2002), *İdari Yargıya Konu Olan 18 inci Madde Uygulamaları: Konya Kenti Örneği*, Planlama Dergisi, Sayı 4.

Sirmen, Lale; (1976), *Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu*, Ankara.

Söyler, İlhami; (2011), *Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler*, Sayıştay Dergisi, Sayı 83.

Sungurbey, İsmet; (1970), *Medeni Hukuk Eleştirileri*, İkinci Cilt, İstanbul.

Şimşek, Suat; (2011), *Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Yayınları, Ankara.

Ülkü, H.; Olgun, Ö.; (1993), *Arsa Düzenleme Sorunlar ve Öneriler*, Türkiye 4. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

Yomralıoğlu, Tahsin ve diğerleri; (1996), *Land Readjustment Implementations in Turkey*, XXIVth International Housing Congress, Ankara.